

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

N° 2406284

M. Patrick DITER

M. X'
Juge des référés

Ordonnance du 16 décembre 2024

C

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le juge des référés

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés au greffe les 13 novembre 2024 et 12 décembre 2024, M. Patrick Diter, représenté par Me Ribière, demande au juge des référés du tribunal administratif de Nice, saisi sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

- de refuser l'intervention des époux X et de Mme Y, irrecevable en raison de leur défaut d'intérêt à agir ; ils ne prévalent, en outre, d'aucun dommage ni d'un quelconque préjudice ;
- de suspendre l'exécution de l'arrêté du 17 juin 2024 par lequel M. Christophe Morel adjoint au maire de Grasse délégué à l'urbanisme a refusé le permis de construire qu'il a présenté le 17 avril 2024 en vue de réhabiliter un ensemble immobilier avec création d'une surface de plancher de 340 m², ensemble le rejet de son recours gracieux ;
- d'enjoindre au maire de Grasse de lui délivrer le permis de construire sollicité ;
- de mettre à la charge de la commune de Grasse, la somme de 4 000 euros et à la charge des époux X et Mme Y, la somme de 15 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- l'urgence est avérée : le début des travaux de démolition de la bergerie est imminent ; il est urgent de suspendre l'exécution des mesures de restitution concernant l'ancienne ferme ; une mère et sa fille vont être expulsés ;
- des moyens sont de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision en litige :
 - l'auteur de l'acte est incompétent ;
 - le refus de permis en litige notifié le 21 juin 2024 doit s'analyser comme un retrait illégal intervenu sans procédure contradictoire préalable et ce, alors qu'un permis tacite était intervenu ;
 - les motifs retenus pour refuser le permis ne sont pas fondés : les erreurs matérielles relevées ne pouvaient pas conduire au refus opposé ; le projet s'inscrit parfaitement dans les conditions posées par l'article L. 111-23 du

code de l'urbanisme ; il n'était pas tenu de procéder à un changement de destination ; la bergerie va être désolidarisée des autres constructions à la suite de la démolition de la galerie les reliant.

Par un mémoire en intervention, enregistré le 15 novembre 2024, Mme Z, représentée par Me Abi Nader, conclut à la suspension de l'arrêté du 17 juin 2024 et demande de mettre à la charge de la commune de Grasse la somme de 3 000 euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- elle et sa fille, âgée de quatre ans, justifient d'un intérêt personnel et direct à intervenir ;
- la condition d'urgence est remplie : elle habite avec sa fille dans la bergerie dont la démolition est imminente ;
- au fond, elle s'associe aux moyens de la requête fondant la demande de suspension et insiste sur le caractère exceptionnel du bâtiment qui remplit les conditions posées à l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme.

Par un mémoire en défense, enregistré le 11 décembre 2024, la commune de Grasse, représentée par Me Orlandini, conclut au rejet de la requête et demande, en outre, au tribunal de mettre à la charge du requérant la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

La commune soutient que :

- la condition d'urgence n'est pas remplie ;
- aucun moyen sérieux n'est de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée :
 - l'arrêté de délégation de signature de M. Morel est versé au dossier ;
 - les dispositions de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme ne sont pas méconnues : l'intérêt patrimonial particulier de la bergerie n'est pas établi ; les dispositions des articles N1 et N2 sont méconnues ;
 - le moyen tiré de l'illégalité du retrait du permis tacite né le 20 juin 2024 est inopérant ; le maire de Grasse était, en effet, en situation de compétence liée et était tenu de refuser le permis de construire.

Par un mémoire en intervention, enregistré le 11 décembre 2024, M. X, Mme X et Mme Y, représentés par Me Lachaut Dana, concluent au rejet de la requête et demandent au tribunal de mettre à la charge du requérant la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutiennent que l'urgence alléguée par le requérant n'est pas remplie et qu'aucun moyen de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision en litige.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête n° 2406287 par laquelle le requérant demande l'annulation de la décision en litige.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code de justice administrative.

Vu la décision par laquelle la présidente du tribunal a désigné M. X', vice-président, pour statuer sur les demandes de référés.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique du 12 décembre 2024 à 10 h 15 :

- le rapport de M. X', juge des référés, assisté de Mme Gialis, greffière ;

- les observations de Me Ribière représentant M. Diter, et de Me Abi Nader représentant Mme Z, qui concluent aux mêmes fins par les moyens. Ils font valoir, en outre, que les résidences des époux X et de Mme Y se situent à plusieurs centaines de mètres de la bergerie et ne peuvent donc pas voir ce bâtiment de leurs propriétés. L'urgence est avérée alors qu'un commandement de quitter les lieux pour le 29 décembre 2024 leur a été adressé pour l'application de l'ordonnance du juge des référés du tribunal judiciaire de Grasse du 5 septembre 2024. Un permis tacite existe alors que l'expulsion des occupants et la démolition du bâtiment en litige sont imminents. Le retrait d'un permis implicite est avéré, le délai d'instruction de deux mois a été dépassé : la demande de permis de construire a été notifiée à la commune de Grasse le 19 avril 2024 et la décision en litige n'a été notifiée à M. Diter que le 21 juin 2024. Les quatre conditions posées par l'article L. 111-23 pour autoriser la restauration de la bergerie sont réunies, l'intérêt architectural et patrimonial est clairement démontré ainsi que l'établit l'étude historique versée au dossier. Le permis demandé se résume pour l'essentiel en la pose d'une toiture, sans modification des éléments du bâtiment qui existait encore dans les années 1975, pour un bâtiment d'habitation, qui sera très prochainement déconnecté de la galerie le reliant à un autre bâtiment. Le permis sollicité ne peut, dès lors, être comparé au précédent permis déposé en 2012 ;

- les observations de Me Orlandini, pour la commune de Grasse, et de Me Lachaut-Dana pour M. et Mme X et Mme Y qui reprennent leurs écritures et qui font valoir, en outre, que Mme Z ne justifie pas d'un intérêt suffisant pour intervenir à l'instance. La condition d'urgence n'est pas remplie, Mme Z ne rapportant absolument pas la preuve de l'impossibilité d'habiter ailleurs et peut, ainsi que l'a précisé le juge judiciaire dans l'ordonnance du 5 septembre 2024 précitée, être accueillie dans les constructions de la propriété appelée « château Diter » qui n'ont pas vocation à être démolies. La restauration demandée sur le fondement de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme ne peut qu'être refusée car elle est contraire aux articles N 1 et N 2 du plan local d'urbanisme. Le maire était en situation de compétence liée pour refuser le projet. La restauration alléguée tend à régulariser non un bâtiment individuel destiné à l'habitation mais à régulariser une résidence hôtelière. Est, en effet, demandé par M. Diter un permis de travaux de réhabilitation pour un ensemble immobilier si bien que le délai d'instruction de cette demande est, en tout état de cause, de trois mois.

Le juge des référés a fixé la clôture de l'instruction au 13 décembre 2024 à 12 h 00.

Deux notes en délibéré accompagnées de pièces ont été présentées, le 13 décembre 2024 à 11 h 30 et 11 h 58, pour M. Diter.

Des pièces complémentaires ont été présentées pour M. Diter, le 13 décembre 2024 à 12 h 52, soit après la clôture de l'instruction.

Considérant ce qui suit :

1. M. Patrick Diter a déposé une demande de permis de construire qu'il a signée le 13 avril 2024 portant sur la réhabilitation d'un ensemble immobilier remontant au XVIIIème siècle situé au 52 chemin du Vivier à Grasse, au titre de son intérêt patrimonial, avec la création d'un logement, pour une surface de plancher créée de 340 m². Par un arrêté du 17 juin 2024, M. Christophe Morel, adjoint au maire de Grasse, a refusé le permis pour tous les travaux prévus dans l'ensemble du dossier annexé à la demande de permis. M. Diter a formé, le 10 juillet 2024, un recours gracieux contre cet arrêté. Par la présente requête, M. Diter demande au juge des référés, saisi sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, de suspendre l'exécution de l'arrêté du 17 juin 2024, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux et de lui délivrer le permis de construire sollicité.

Sur les interventions :

2. Mme Z, qui habite la bergerie en litige, justifie alors que l'expulsion de ses occupants a été ordonnée par ordonnance du juge des référés du tribunal judiciaire de Grasse du 5 septembre 2024, d'un intérêt suffisant à la suspension de l'exécution de l'arrêté en litige. Ainsi, son intervention est recevable.

3. M. et Mme X et Mme Y, qui sont des voisins immédiats de la propriété de M. Diter, leurs parcelles sont limitrophes, justifient, eu égard à la nature et à l'objet du litige, d'un intérêt suffisant au maintien de l'acte attaqué. Par suite, leurs interventions doivent être admises.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

4. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision (...)* ».

5. L'adjoint au maire de Grasse chargé notamment de l'urbanisme a refusé le permis sollicité par le requérant aux motifs que le projet devait être déposé avec le formulaire cerfa 13409*13, qu'il devait porter sur l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant au pétitionnaire, qu'il méconnaît les dispositions de l'article N 2 du règlement du plan local d'urbanisme de Grasse, que la métairie n'a jamais fait l'objet d'un changement de destination d'agricole à habitation et que la ruine est indissociable des deux autres bâtiments formant une entité agricole à l'époque. Le requérant soutient que les motifs de refus du permis sont infondés alors que la décision en litige a été prise par une autorité incompétente, qu'elle retire sans procédure contradictoire préalable un permis tacite et que le projet devait être examiné et autorisé au regard des dispositions de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme.

6. Aux termes de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme : « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions*

contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ». Le législateur a entendu permettre la restauration de bâtiments anciens caractéristiques des traditions architecturales et cultures locales laissés à l'abandon mais dont demeure l'essentiel des murs porteurs dès lors que le projet respecte les principales caractéristiques du bâtiment en cause et à condition que les documents d'urbanisme applicables ne fassent pas obstacle aux travaux envisagés.

7. D'autre part, aux termes de l'article N 1 du règlement du plan local d'urbanisme de Grasse :*« Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites (...) »*. Aux termes de l'article N 2 du même règlement : *« (...) Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N (...) les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous les réserves suivantes : (...) que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface plancher existant au PLU approuvé et n'excède pas un total de 250 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière (...) »*.

8. Il est constant que le projet de réhabilitation de l'ensemble immobilier conduit à la création d'une surface de plancher de 340 m² supérieure à l'accroissement maximal de 250 m² autorisé par le plan local d'urbanisme en zone naturelle. La restauration de l'ensemble immobilier sollicitée par M. Diter sur le fondement des dispositions précitées de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme ne peut être, dès lors, autorisée au regard des dispositions applicables en zone naturelle. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 111-23 du code de l'urbanisme n'est pas de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité du refus de permis de construire en litige. Si le requérant se prévaut du retrait d'un permis tacite intervenu suite à la notification tardive de l'arrêté attaqué, le moyen tiré du non-respect de la procédure contradictoire n'est pas non plus de nature à créer un doute sérieux alors que le maire de Grasse ne pouvait pas autoriser le projet situé en zone naturelle du plan local d'urbanisme.

9. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, les moyens tirés de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué et de l'illégalité des motifs de l'arrêté retenant l'absence de changement de destination du bâtiment en litige et l'existence d'un lien fonctionnel entre le bâtiment à réhabiliter avec deux autres bâtiments contigus ne sont pas de nature à justifier la suspension de l'exécution de l'arrêté attaqué.

10. Il résulte de ce qui précède, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la condition d'urgence, les conclusions à fin de suspension de l'exécution de la décision attaquée doivent être rejetées ainsi que, par voie de conséquence, les conclusions susvisées à fin d'injonction.

Sur les frais liés au litige :

11. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : *« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation »*.

12. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la commune de Grasse, qui n'est pas la partie perdante dans

la présente instance, la somme que le requérant demande au titre des frais non compris dans les dépens qu'il a exposés. Il y a lieu, en revanche, de mettre à la charge de M. Diter le versement d'une somme de 1 000 euros à la commune de Grasse sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

13. Par ailleurs, Mme Z, M. et Mme X et Mme Y, intervenants, ne sont pas en cette qualité, parties à l'instance et ne peuvent utilement se prévaloir des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Par suite, leurs demandes présentées à ce titre ne peuvent qu'être rejetées.

ORDONNE :

Article 1^{er} : Les interventions de Mme Z, de M. et Mme X et de Mme Y sont admises.

Article 2 : La requête de M. Diter est rejetée.

Article 3 : M. Diter versera à la commune de Grasse la somme de 1 000 (mille) euros au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de Mme Z, de M. et Mme X et de Mme Y au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente ordonnance sera notifiée à M. Patrick Diter, à la commune de Grasse, à Mme Z, à M. X, à Mme X et à Mme Y.

Copie sera transmise au préfet des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice le 16 décembre 2024.

Le juge des référés

signé

F. X'

La République mande et ordonne au préfet des Alpes-Maritimes ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier en chef,
ou par délégation le greffier